

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La proposta riguarda un edificio ubicato in viale del Lavoro n. 48, a Verona. L'area ricade all'interno dell'ambito I del Masterplan della ZAI storica, nelle aree oggetto dell'attuale Variante di Rimodulazione del Piano degli Interventi.

Gli edifici sono catastalmente individuati al foglio 350, particella 278 e 4. La particella 4 è suddivisa in n. 3 subalterni.

La proprietà è interamente della famiglia Filippini. Per la specifica suddivisione si rimanda all'elenco dei soggetti proponenti definito in uno specifico modulo in allegato, riportante anche l'elenco delle proprietà interessate. Tutti gli aventi titolo hanno dichiarato la disponibilità delle aree, per quanto di loro competenza, aderendo alla presente proposta di riqualificazione urbana.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area si trova interamente all'interno del Tessuto Produttivo della ZAI storica: ambito I (art. 113), come si evince dalla Tavola 4 del P.I.. Per quanto riguarda i vincoli alla pianificazione territoriale, l'area ricade tra le aree di ricarica degli acquiferi e soprattutto sul lato verso viale del Lavoro è attraversata da un metanodotto e quindi sarà fondamentale valutare la fascia di rispetto.

La zona in cui si trova l'area oggetto della proposta è caratterizzata da numerosi esercizi commerciali, da grandi uffici, da alcuni capannoni produttivi e soprattutto si trova sulla via in cui è presente l'ingresso principale della Fiera di Verona e quindi la viabilità risente molto della vicinanza con questa struttura ed è caratterizzata dalla natura industriale ed artigianale con cui è nata questa parte della città.

Gli edifici facenti parte dell'intorno sono di diverse altezze, per la maggior parte si tratta di grandi edifici industriali o palazzi direzionali, che arrivano sino a 9 piani fuori terra.

L'area oggi è in stato di abbandono ed anche gli edifici che vi si trovano, di natura prettamente industriale, sono da anni abbandonati. In molte zone la vegetazione ha addirittura coperto gli edifici, rendendo l'area impraticabile.

Gli edifici sono suddivisi in più parti, che in passato erano destinate a diverse funzioni. L'edificio che si trova più ad ovest e che si sviluppa lungo tutto questo lato è composto da diversi moduli che hanno anche diverse altezze, passando da 1 piano fuori terra sino a 4. Nell'area a nord-ovest è presente anche lo scivolo che porta al piano interrato esistente al termine del quale si trova un cancello carrabile che fornisce l'accesso da via Silvestrini. Sul lato est questo edificio si presenta

completamente privo di aperture ed in adiacenza si trova l'altra unità caratterizzata da tre falde monodirezionali. Sempre in adiacenza vi è anche il piccolo edificio monopiano che si trova a nord dell'area. L'edificio più ad est è caratterizzato da tre blocchi, due dei quali si protendono verso viale del Lavoro.

La proposta di riqualificazione è volta a risanare l'area in modo definitivo, proponendo di abbattere tutti gli edifici insistenti su quest'area e realizzare un nuovo edificio completamente rivisitato, che vada ad armonizzarsi con il contesto in cui si trova.

La definizione dell'attività che si vuole insediare non è ancora definita in modo univoco ed anche sugli elaborati vengono presentate due ipotesi di intervento distinte, dotate dei rispettivi standard previsti da ciascuna destinazione d'uso.

IPOTESI DI INTERVENTO

Ipotesi A

La prima ipotesi prevede la realizzazione di un livello di base, al piano terra, con destinazione d'uso commerciale (U2) ed un piano superiore, di metratura inferiore, destinato a pubblici esercizi (U3). Altri edifici nelle vicinanze hanno destinazioni d'uso simili e quindi la destinazione ben si armonizza con il contesto nella quale è situata. Essendo l'area situata lungo un'arteria molto importante con presenza di molte attività avrà certamente la possibilità di svilupparsi. Anche dal punto di vista urbanistico ed edilizio l'intervento andrebbe ad integrarsi perfettamente con l'intorno. Partendo da una Superficie Territoriale pari a 5932 mq, si applica un indice di edificabilità pari a 0,51 in modo da arrivare ad una Superficie Utile Lorda di 3000 mq. La Superficie massima coperta, del 50 % della Superficie Territoriale e la Superficie filtrante minima, del 30 % della Superficie Territoriale, vengono rispettate. Tutte le distanze minime da confini, dal fronte strada, dagli altri edifici e dai fronti finestrati saranno rispettate. Il numero massimo di livelli fuori terra risulta pari a 2, per un'altezza totale, pari al massimo a 10 m. Le destinazioni d'uso saranno quindi suddivise in 2000 mq a destinazione commerciale (U2) e 1000 mq destinati a pubblici esercizi (U3). La dotazione di parcheggi pubblici o privati è diversa per le due diverse destinazioni, anche in virtù del fatto che la destinazione d'uso commerciale prevede un carico urbanistico medio, mentre il terziario un carico urbanistico basso.

Le densità arborea ed arbustiva dovranno essere rispettivamente pari ad almeno 1 albero ogni 100 mq di Superficie Territoriale e 2 arbusti ogni 100 mq di Superficie Territoriale. Per quanto riguarda i parcheggi, oltre all'individuazione di molti parcheggi superficiali che possono essere anche destinati ad uso pubblico, si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato per i futuri clienti e dipendenti della struttura, al fine di non andare ad aumentare in nessun modo il numero di auto che sostano sulle aree pubbliche.

L'accesso anche da via Silvestrini, consente di prevedere che i mezzi pesanti che dovranno accedere all'area per garantire i servizi e le auto che dovranno accedere al piano interrato, possano poi uscire sul retro e quindi non doversi immettere direttamente su viale del Lavoro, con conseguenti rallentamenti del traffico presente.

Ipotesi B

La seconda ipotesi sarà da perseguire qualora la prima non sia realizzabile per diversa valutazione dei proponenti o per una scelta di destinazione definita con l'amministrazione pubblica. Quest'ipotesi prevede di realizzare una torre con destinazione d'uso turistico – ricettiva (U4).

Vista la vicinanza alla città, ma ancor più quella con la Fiera di Verona, rende questa funzione molto interessante non solo per i privati, ma anche per l'interesse pubblico, in quanto si andrebbe ad offrire un servizio alberghiero vicino al casello di Verona Sud, e vicino alla Fiera, due punti che costituiscono dei nodi fondamentali per il traffico.

Avere un hotel in questo punto della città permetterebbe a chi raggiunge Verona per la Fiera o per lavoro di poter pernottare, lasciando le auto private al di fuori del centro storico per poi raggiungerlo tramite i mezzi pubblici o il servizio taxi. Dal punto di vista urbanistico, l'indice massimo di edificabilità è pari a 1,2. Avendo una Superficie Territoriale pari a 5932 mq è quindi possibile realizzare 7063 mq di Superficie Utile Lorda. In questa ipotesi si prevede di sfruttare a pieno questa potenzialità, sviluppandosi in altezza e quindi rispettando ampiamente il limite di Superficie Coperta del 50% della Superficie Territoriale. La superficie filtrante deve essere almeno pari al 30% della Superficie Territoriale. Lo sviluppo in altezza, utilizzato anche per altri edifici della zona, prevede un numero massimo di livelli fuori terra pari a 10 arrivando ad un'altezza massima di 50 m. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati deve tenere in considerazione il carico urbanistico alto che viene definito per questa destinazione d'uso. Anche in questo caso è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato per i futuri clienti e per il personale. Le densità arboree ed arbustive risultano pari a quelle quantificate per la prima ipotesi.

Dal punto di vista viabilistico entrambe le ipotesi prevedono un ingresso ed un'uscita su viale del Lavoro, anche se gli eventuali mezzi pesanti, saranno indirizzati ad utilizzare l'uscita verso via Silvestrini. Sul tratto di viale del Lavoro, in cui si prevede di realizzare il nuovo fabbricato, non passerà il filobus e quindi il traffico in ingresso ed uscita dall'area non andrà ad interferire con questo mezzo di trasporto.

CONCLUSIONI

Con questo intervento si andrà quindi a riqualificare un'area che da anni risulta abbandonata, verranno eliminati edifici che ormai non sono più integrati con gli altri presenti nella stessa zona, sostituendoli con edifici attuali ed integrati con l'intorno. L'area privata che si trova sul fronte strada verrà alberata e destinata a filtro verde tra la via di grande percorrenza ed i nuovi edifici, riducendo, per quanto possibile, l'inquinamento acustico e migliorare la percezione degli insediamenti da parte di chi percorre viale del Lavoro.

Per quanto riguarda i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo si rimanda alla bozza di accordo di pianificazione allegata alla presente proposta.

Verona, 30/06/2016

Il tecnico

Ing. Andrea Agosti